



PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa

INWESTYTOR - ANGIPIA

INSTYTUT HEMATOLOGII I TRANSFUZJOLOGII	
w WARSZAWIE	
KANCELARIA	
data:	20 05. 2009
L.dz.	1341
podpis	Warszawa, dnia 19.05.2009r.

Znak: UD-XII-WAB-U-MMD-7331-319-08

DECYZJA Nr 127 /2009
o warunkach zabudowy

Z-ca D. W. B. K. R. J. A. B. K. S.
Instytutu Hematologii i Transfuzjologii
d/s techniczno-administracyjnej
mgr Witold Kmiołek

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.) ,
 - art. 59 ust. 1, art. 60 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)
- po rozpatrzeniu wniosku inwestora: **Instytut Hematologii i Transfuzjologii** złożonego w dniu 16.07.2008r. oraz uzupełnionego w dniu 30.07.2008r.

USTALAM

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na **rozbudowie budynku nr 2a Instytutu Hematologii i Transfuzjologii z elementami zagospodarowania terenu na części dz. ew. nr 2/58, 2/66 i 2/67 z obrębu 1-10-75 przy ul. I.Gandhi**, na terenie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami A-B-C-D-E-F-A na kopii mapy zasadniczej miasta w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z dokonanej analizy obszaru zgodnie z zał. nr 2 do decyzji

W ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego tzn. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględnić w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne (art. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Ustala się:

- nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1;
- szerokość elewacji frontowej do 30,0m;
- wysokość budynku: do II kondygnacji, tj. do 7,0m (od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do góry attyki lub kalenicy);
- geometria dachu: dach płaski lub rozwiązanie nawiązujące formą do półokrągłego dachu budynku nr 1 Instytutu Hematologii i Transfuzjologii;

Ponadto:

- architektura planowanej inwestycji winna harmonizować z zabudową Instytutu Hematologii i Transfuzjologii pod względem kolorystyki i zastosowanych materiałów elewacyjnych,
- linia zabudowy projektowanej inwestycji powtórzy linie proste i krzywe istniejącej elewacji budynku nr 2a ww. Instytutu.

Ze względu na zakres terenu objętego wnioskiem (który stanowi niewielki fragment terenu kompleksu zabudowy na terenie Centrum Onkologii wraz z Instytutem Hematologii i Transfuzjologii) oraz ograniczenie planowanej inwestycji poprzez nieprzekraczalne linie zabudowy i gabaryty istniejących budynków nr 1 i 2 Instytutu nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem.

1.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (art. 75 ust. 1 i art. 75 ust. 2 Ustawy Prawo ochrony środowiska).

- nawierzchnie utwardzone podjazdów muszą być nieprzepuszczalne dla ścieków zabezpieczone przed przedostawaniem się nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
- ścieki opadowe z dachu budynku należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,
- zieleń: w miarę możliwości należy zachować istniejący drzewostan.

1.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

W oparciu o instalacje wewnętrzne w budynku Instytutu Hematologii i Transfuzjologii.

Ew. przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją – na warunkach określonych przez gestorów sieci.

1.4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji

Obsługa komunikacyjna od ul. Rtm. Pileckiego poprzez istniejący zjazd oraz w oparciu o istniejące miejsca postojowe na terenie Instytutu Hematologii i Transfuzjologii.

2. **WARUNKI ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH**

Planowana inwestycja winna spełniać warunki wynikające z aktów prawnych:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.);
- Ustawy z dnia 14 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004r. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.);
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006r. Nr 129, poz. 902 z późn. zm.);
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. z 2007r. Nr 39, poz. 251 i Nr 88, poz. 587 z późn. zm.);
- Ustawy z dnia 27 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.);
- Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.);
- Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2002r. Nr 147, poz. 1229 z późn. zm.);
- Ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005r. Nr 236, poz. 2008 z późn. zm.);
- Ustawy z dnia 14 marca 1985r. o państwowej inspekcji sanitarnej (Dz. U. z 2006r. Nr 122, poz. 851 z późn. zm.);
- Rozporządzeń wykonawczych.

3. **WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH**

W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interes osób trzecich przed:

- a) pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

4. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich.

5. **OKRES WAŻNOŚCI DECYZJI**

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Wygąpienie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

W dniu 16.07.2008r. inwestor: Instytut Hematologii i Transfuzjologii złożył wniosek o warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji: „rozbudowie budynku nr 2a pod kątem powiększenia Pracowni Radiologii o pomieszczenie dla potrzeb Tomografii Komputerowej na terenie Instytutu Hematologii i Transfuzjologii na działce ew. nr 2/2 z obrębu 1-10-75 przy ul. Indory Gandhi.”

Wniosek został uzupełniony w dniu 30.07.2008r. poprzez jego skorygowanie w zakresie numeracji działek objętych przedmiotowym wnioskiem. Teren objęty wnioskiem dotyczył części dz. ew. nr 2/58 i 2/63 z obrębu 1-10-75.

Ogólna charakterystyka inwestycji według opisu inwestora:

„Inwestycja planowana jest pod kątem powiększenia Pracowni Radiologii o powierzchnię ca 30m² dla potrzeb Tomografii Komputerowej.

Rozbudowa budynku nr 2a od strony północnej projektowana jest jako ciąg zabudowy na całej długości bud. 2a o powierzchni ca 125m²÷250m².

Dla uniknięcia wrażenia przypadkowości, z architektonicznego punktu widzenia, projektant zaproponował, pomiędzy budynkami nr 1 i 2 od strony północnej ciąg zabudowy na całej długości budynku 2a. Funkcjonowanie powiększy się hall o ca 65m² oraz stworzy się dodatkowe pomieszczenie w rejonie Izby Przyjęć i Oddziału Dziennego o pow. ca 30m². Architekt proponuje obiekt bez podpiwniczenia, w lekkiej konstrukcji posadowionej na płycie żelbetowej położonej na gruncie.

Planowana inwestycja nie zwiększy ilości miejsc postojowych, ponieważ obsługiwać będzie pacjentów Instytutu dotychczasowo przewożonych na badania do innych placówek.

- powierzchnia zabudowy: ca 125m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- powierzchnia całkowita netto nadziemna: ca 105m²÷200m²;
- powierzchnia całkowita netto łącznie: ca 105m²÷200m²;;
- powierzchnia całkowita (z murami)budynku: ca 125m²÷250m²;;
- powierzchnia użytkowa poszczególnych funkcji: ca 75m²÷150m²;;
- kubatura obiektu: ca 650m³÷1300m³. ”

Powyższe dane mogą ulec zmianie na etapie projektu budowlanego, uwzględniającego warunki zawarte w niniejszej decyzji.

Do wniosku inwestor dołączył: opis zadania inwestycyjnego, rysunki przedstawiające zamierzenie (rzut poziomy w skali 1:200 i przekrój w skali 1:100), kopię mapy zasadniczej miasta, aktualny KRS, upoważnienie dla Pani K. Szymanko.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie wniosków z przeprowadzonej analizy obszaru (Załącznik Nr 2) określone zostały warunki zabudowy w niniejszej decyzji przy spełnieniu wymogów art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Inwestycja przewidziana jest dla obsługi dotychczasowych użytkowników i pacjentów Instytutu i nie wymaga realizacji dodatkowych miejsc postojowych.

W związku z uwidocznioną zmianą numeracji działek w ewidencji gruntów na dzień 28.04.2009r. teren objęty wnioskiem inwestora obecnie obejmuje dz. ew. nr 2/58, 2/66 i 2/67 z obrębu 1-10-75 (wydruk komputerowy w aktach sprawy). Organ uwzględniając powyższe zmiany w tytule niniejszej decyzji wprowadził aktualną numerację działek zgodnie z granicami terenu objętego wnioskiem przez inwestora.

Zgodnie z informacją z rejestru gruntów z dnia 20.04.2009r. teren planowanej inwestycji obejmuje część dz. ew. nr 2/58, 2/66 i 2/67 z obrębu 1-10-75, które zakwalifikowano jako Bi (inne tereny zabudowane) i są własnością Skarbu Państwa.

W rejestrze gruntów jako władający ww. terenem figuruje Zarząd Inwestycji Centralnych Ministerstwa Zdrowia. W piśmie z dnia 25.04.2006r. Ministerstwo Zdrowia (Departament Nadzoru i Kontroli) poinformowało, że zarządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 2 sierpnia 2005r. zlikwidowano Zarząd Inwestycji Centralnych Ministerstwa Zdrowia (Dz. Urz. Min. Zdrow. Nr 10, poz. 44). Jednocześnie ww. piśmie poinformowano, "iz nie ma podmiotu, który został wskazany jako następca prawny zlikwidowanej jednostki, ponieważ zgodnie z art. 25 ust. 6 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.) należności i zobowiązania likwidowanego zakładu budżetowego przejmuje organ, który podjął decyzję o jego likwidacji."

Kopia ww. pisma w akwach sprawy.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej (w ramach posiadanych przydziałów przez Instytut Hematologii i Transfuzjologii), tj. wewnętrznej sieci wodociągowej według umowy z Centrum Onkologii, a pozostałe media zgodnie z zawartymi umowami z gestorami poszczególnych mediów.

Przeprowadzona analiza wykazała dopuszczalność z punktu widzenia przepisów prawa planowanego zamierzenia zgodnie w warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę.

Investycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność dokonania uzgodnień projektu decyzji zgodnie z art. 53 ust. 4, gdyż nie zachodzi żadna z wymienionych w tym artykule przesłanek.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Strony nie wniosły zastrzeżeń.

W świetle powyższego należało orzec jak wyżej.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

INFORMACJE:

Odwołanie od decyzji należy składać w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Ursynów Urzędu m.st. Warszawy, Al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa.

Załączniki:

Załącznik Nr 1 – mapa w skali 1:500 z określonymi granicami terenu objętego wnioskiem,

Załącznik Nr 2 – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część opisowa i część graficzna w skali 1:1000).

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Renata Kunert
Maz. Okręg. Izba Architektów
Nr wpisu MA-0434
Procedurę prowadziła:
mgr inż. arch. Marta Marmajewska-Drożdż



z up. Prezydenta m.st. Warszawy

Renata Anna Kunert
Naczelnik Wydziału Architektury i
Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów

Zwolnione od opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 2
Ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225 poz. 1635)

INSPEKTOR
Marta Marmajewska-Drożdż

(pieczęć urzędowa)

Marta Marmajewska-Drożdż



Otrzymują:

- Instytut Hematologii i Transfuzjologii
- na ręce pełnomocnika: Pani Krystyny Szymanko
02-776 Warszawa, ul. I.Gandhi 14
- Urząd m. st. Warszawy
BGN, Wydz. Nieruch. Skarbu Państwa
02-015 Warszawa, Pl. Starynkiewicza 7/9

Do wiadomości:

- BAiPP, Urząd m.st. Warszawy
Pl. Defilad 1 (PKiN), 00-901 Warszawa
/Centralny Rejestr Decyzji/
- Ministerstwo Zdrowia
00-246 Warszawa, ul. Miodowa 15
- WAiB dla Dzielnicy Ursynów
- AB
- U a/a

Załącznik Nr 2 do Decyzji Nr 127 /2009 z dnia 19.05.2009r.

ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku nr 2a Instytutu Hematologii i Transfuzjologii z elementami zagospodarowania terenu na części dz. ew. nr 2/58, 2/66 i 2/67 z obrębu 1-10-75, na terenie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.

Inwestor: Instytut Hematologii i Transfuzjologii

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588) wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

1. Granice obszaru objętego analizą

Na kopii mapy zasadniczej miasta w skali 1:1000 linią przerywaną i cyframi: I-II-XIV-XV-I wyznaczono granice obszaru analizowanego. Granice terenu objętego wnioskiem oznaczono linią ciągłą i literami A-B-C-D-E-F-A.

2. Analiza obszaru

2.1. Charakterystyka obszaru analizowanego sąsiedniego do planowanej inwestycji.

Teren objęty analizą (część południowa i południowo-wschodnia) znajduje się częściowo na obszarze, dla którego uchwałą Rady m. st. Warszawy Nr XI/317/2007 z dnia 14 czerwca 2007r. został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ursynowa Zachodniego w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy – część wschodnia (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 149 z dnia 1 sierpnia 2007r.)

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Dominującą funkcją obszaru są usługi zdrowia z zapleczem gospodarczym, tj. zabudowa Centrum Onkologii – Instytutu im. Marii Skłodowskiej-Curie oraz Instytutu Hematologii i Transfuzjologii.

Uzupełnieniem funkcji podstawowej obszaru jest funkcja mieszkaniowa (zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna), mieszkaniowo-usługowa, usługowa (stacja paliw), biurowa (budynek biurowo-techniczny RWE Stoen), komunikacja oraz tereny niezainwestowane.

Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu

W sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem znajdują się:

- od strony północno-zachodniej i północno-wschodniej:
 - pas drogowy ulicy Roentgena i ulicy Rtm. Pileckiego;
 - w pasie drogowym (róg ulicy Roentgena i Rtm. Pileckiego):
 - na dz. ew. nr 1/16 z obrębu 1-10-75 znajduje się II kondygnacyjny budynek usługowy (restauracja-pizzeria, salon kosmetyczny etc.), dach stromy o kącie nachylenia ca 40°;
 - na dz. ew. nr 1/17 z obrębu 1-10-75 znajduje się słup wysokiego napięcia 110 kV;
 - częściowo ogrodzony teren Centrum Onkologii (na dz. ew. nr 2/1, 2/5, 2/19, 2/20, 2/21, 2/26, 2/31, cz. 2/58, 2/60, 2/61, 2/62, 2/65 i cz. 2/66 z obrębu 1-10-75) – Instytut im. Marii Skłodowskiej-Curie: zabudowa wraz z drogami wewnętrznymi i parkingami dla samochodów osobowych, obsługujące Centrum Onkologii. Budynki o zróżnicowanej wysokości od I do XIII kondygnacji, dachy płaskie, W skład zabudowy Centrum Onkologii wchodzi m.in.: Zakład Teleradioterapii, Zakład Rehabilitacji, Zakład Tomografii Kom., Zakład Anatomii Patologicznej, przychodnia ze stacjonarnym szpitalem chemioterapii, budynki administracyjne, socjalne i zaplecza gospodarczego: w części południowej od terenu objętego wnioskiem (pralnia, kotłownia, kuchnia, spalarnia odpadów, magazyny i etc.), na części dz. ew. nr 2/69 ogrodzone ujęcie wody;
 - teren Instytutu Hematologii i Transfuzjologii (dz. ew. nr 2/47, 2/50, 2/51, 2/52, cz. 2/58, 2/59, cz. 2/66, 2/67 z obrębu 1-10-75), zespół zabudowy składający się z VII kondygnacyjnego budynku nr 1 (zwarta bryła, dach w formie półokrągłej) połączonego z VI kondygnacyjnym budynkiem Nr 2a i III kondygnacyjnym budynkiem nr 2 (dachy płaskie). Na terenie Instytutu znajduje się ponadto: teren zielony, układ dróg wewnętrznych, parkingi, urządzenia obsługujące Instytut, na cz. dz. ew. nr 2/52 i 2/53 z obrębu 1-10-75 ogrodzony teren ujęcia wody;

- od strony południowo-zachodniej i południowo-wschodniej:

Teren objęty ww. miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego Ursynowa Zachodniego. Plan ten ustalił układ drogowy wrysowany na rysunek analizy oraz podział terenu o różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania, w tym:

- tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami: „MU III”, „MU IV” i „MU V”;
- tereny o funkcji usługowej oznaczone symbolem „U”;
- tereny funkcji oświaty oznaczone symbolem „UO”;
- tereny sportowe osiedlowe oznaczone symbolem „Z/US”;
- tereny komunikacyjne oznaczone symbolem „KU”;
- tereny stacji transformatorowych oznaczone symbolem „EE”;

Wysokość zabudowy

Wysokość obiektów w obszarze analizowanym jest zróżnicowana od I do XIII kondygnacji.

Wysokość poszczególnych budynków oznaczono na rysunku analizy.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy

Wskaźniki wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym są zróżnicowane od 0,06 do 0,56.

- dz. ew. nr 194 z obrębem 1-10-78 – ok. $w=0,06$ (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna);
- zabudowa Centrum Onkologii (dz. ew. nr 2/1, 2/5, 2/19, 2/20, 2/26, 2/31, 2/58, 2/60, 2/61, 2/62 i 2/63 z obrębem 1-10-75) – ok. $w=0,24$;
- dz. ew. nr 8/1 i 8/3 z obrębem 1-10-75 – ok. 0,35 (budynek usługowo-biurowy RWE Stoen);
- dz. ew. nr 49/13, 49/21, 49/29, 49/38, 49/48, 49/55, 48/5, 58/10 z obrębem 1-10-79 – ok. 0,42 (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze budynku);
- dz. ew. nr 47/6, 49/8, 49/17, 49/25, 49/33, 49/43 z obrębem 1-10-79 – ok. 0,56 (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy dla obszaru analizowanego wynosi ca $w=0,33$.

Linia zabudowy

W obszarze analizowanym wzdłuż południowo-wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Gandhi zabudowa tworzy regularną pierzeję. Od strony północno-zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Gandhi teren niezainwestowany, w związku z tym brak pierzeji.

Zabudowa Centrum Onkologii (budynki od II do III kondygnacji) od ulicy Rtm. Pileckiego tworzy regularną zabudowę. Niemniej ze względu na oddzielenie jej od tej ulicy, poprzez parking dla samochodów osobowych, pierzeja jest nieczytelna jako pierzeja ulicy Rtm. Pileckiego.

Ww. linie zabudowy nie mają odniesienia do terenu inwestycji położonego w głębi obszaru (na którym przewiduje się rozbudowę obiektu kubaturowego).

Szerokość elewacji frontowej

Elewacje frontowe obiektów w analizowanym obszarze są zróżnicowane pod względem szerokości:

- dla zabudowy Centrum Onkologii (bez zabudowy technicznej) od ok. 40,0m do ok. 130,0m,
- dla zabudowy jednorodzinnej ok. 9,0m,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od ok. 30,0m do ok. 120,0m.

Średnia szerokość elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym wynosi ca 66,0m.

Geometria dachu

Dachy obiektów w obszarze analizowanym są płaskie. Jedynie główny budynek nr 1 Instytutu Hematologii i Transfuzjologii posiada dach półokrągły.

2.2. Charakterystyka terenu planowanej inwestycji.

Teren objęty wnioskiem nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Położony jest w granicach terenu Instytutu Hematologii i Transfuzjologii. Teren płaski, częściowo obejmuje: budynek nr 1 Instytutu (VII kondygnacyjny, bryła zwarta, prosta z półokrągłym dachem) wraz z przyległymi budynkami pomocniczymi nr 2 i 2a (wysokości od III do VI kondygnacji). Elewacja budynku nr 2a częściowo półokrągła, na rzucie koła, dach płaski. Budynek nr 2 jest połączony tunelem (przejście piesze) na wysokości II kondygnacji z budynkiem Centrum Onkologii, dach płaski. Zieleni niska i wysoka oraz ciąg pieszy.

Posiada dostęp do drogi publicznej: ulicy Rtm. Pileckiego, poprzez istniejący zjazd oraz drogi wewnętrzne we władaniu Centrum Onkologii oraz Instytutu Hematologii i Transfuzjologii.

Zgodnie z informacją z rejestru gruntów z dnia 20.04.2009r. teren planowanej inwestycji obejmuje część dz. ew. nr 2/58, 2/66 i 2/67 z obrębem 1-10-75), które zakwalifikowano jako B1 (inne tereny zabudowane) i są własnością Skarbu Państwa.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej (w ramach posiadanych przydziałów przez Instytut Hematologii i Transfuzjologii), tj. wewnętrznej sieci wodociągowej według umowy z Centrum Onkologii, a pozostałe media zgodnie z zawartymi umowami z gestorami poszczególnych mediów.

2.3. Informacja dodatkowa.

W rejestrze gruntów jako władający ww. terenem figuruje Zarząd Inwestycji Centralnych Ministerstwa Zdrowia. W piśmie z dnia 25.04.2006r. Ministerstwo Zdrowia (Departament Nadzoru i Kontroli) poinformowało, że zarządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 2 sierpnia 2005r. zlikwidowano Zarząd Inwestycji Centralnych Ministerstwa Zdrowia (Dz. Urz. Min. Zdrow. Nr 10, poz. 44). Jednocześnie ww. piśmie poinformowano, "iż nie ma podmiotu, który został wskazany jako następcą prawny zlikwidowanej jednostki, ponieważ zgodnie z art. 25 ust. 6 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.) należności i zobowiązania likwidowanego zakładu budżetowego przejmuje organ, który podjął decyzję o jego likwidacji."

Kopia ww. pisma w akwach sprawy.

W związku z uwidocznioną zmianą numeracji działek w ewidencji gruntów na dzień 28.04.2009r. teren objęty wnioskiem inwestora obecnie obejmuje dz. ew. nr 2/58, 2/66 i 2/67 z obrębu 1-10-75 (wydruk komputerowy w aktach sprawy).

3. Wnioski

Analiza obszaru wykazała, że działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej zagospodarowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej do realizacji inwestycji zarówno w zakresie kontynuacji funkcji, jak i cech, parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Funkcja planowanej inwestycji usługi zdrowia (powiększenie pracowni radiologii) stanowić będzie kontynuację funkcji zabudowy Instytutu Hematologii i Transfuzjologii oraz Centrum Onkologii.

Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588)* należy przyjąć:

1) nieprzekraczalną linię zabudowy należy wyznaczyć z dopuszczeniem uskoju do 1,0m od przedłużenia linii zabudowy budynku nr 2 Instytutu, przy czym z uwzględnieniem równoległości do linii prostych i krzywych elewacji budynku nr 2a.

Tak ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy ma na celu zachowanie pierwotnych krzywizn w elewacji budynku nr 2a Instytutu oraz podkreślenie rozczłonkowania poszczególnych brył całego zespołu budynków Instytutu.

- zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia;

2) ze względu na zakres terenu objętego wnioskiem, który jest ograniczony poprzez istniejące budynki nr 1 i nr 2 Instytutu Hematologii i Transfuzjologii, szerokość elewacji należy wyznaczyć do 25,0m, z uwzględnieniem tolerancji do 20%, tj. do 30,0m.

Planowana inwestycja (rozbudowa budynku nr 2a) nie wykroczy poza wyznaczoną szerokość elewacji zespołu budynków nr 1, 2 i 2a. Łączna szerokość elewacji wyniesie ca 80,0m, co mieści się w gabarytach elewacji budynków wchodzących w skład zespołu zabudowy Centrum Onkologii i zabudowy na działkach w obszarze analizowanym.

– zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia;

3) wysokość planowanej zabudowy, która zgodnie z wnioskiem inwestora nie przekracza II kondygnacji, należy wyznaczyć do 7,0m (od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do góry attyki lub kalenicy) do II kondygnacji.

Przyjęta wysokość projektowanej inwestycji nie zakłóci/ nie zdominuje zespołu brył Instytutu oraz pozwoli nawiązać do płaskich płaszczyzn z cegły klinkierowej elewacji rozbudowywanego budynku nr 2a, które mają wysokość II kondygnacji.

– zgodnie z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia;

4) geometrie dachu: należy ustalić bądź dach płaski w nawiązaniu do formy geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym bądź rozwiązanie nawiązujące do półokrągłego dachu budynku nr 1 Instytutu.

- zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia.

Ze względu na zakres terenu objętego wnioskiem (który stanowi fragment terenu kompleksu zabudowy na terenie Centrum Onkologii i Instytutu Hematologii i Transfuzjologii) oraz ograniczenie planowanej inwestycji poprzez nieprzekraczalne linie zabudowy i gabaryty istniejących budynków nr 1 i 2 Instytutu nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem.

Ponadto należy ustalić:

- architektura planowanej inwestycji będzie harmonizować z zabudową Instytutu Hematologii i Transfuzjologii pod względem kolorystyki i zastosowanych materiałów elewacyjnych;
- linia zabudowy projektowanej inwestycji powtórzy linie proste i krzywe istniejącej elewacji budynku nr 2a ww. Instytutu.

Przeprowadzona analiza wykazała możliwość realizacji inwestycji, która przy zachowaniu powyższych warunków nie naruszy ładu przestrzennego obszaru.

NACZELNIK
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Ursynów

Renata Anna Kunert

INSPEKTOR

M. Marmajewska
Marta Marmajewska-Drożdż